



fls. 73

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUEFFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 74

SUMÁRIO

ASSUNTO	PÁGINA
Processo	01
Considerações Preliminares	01
Identificação do Imóvel em Avaliação	01/02
Fatores Limitantes	02
Classificação	02
Análise do Local	02
Resumo e Descrição do Imóvel	03/15
Metodologia	15/16
Rigor	16
Pesquisa de Dados de Mercado	16/17
Avaliação - Homogeneização de Dados de Mercado	18/23
Conclusão	23
Encerramento – Qualificação	23
Anexos	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 75

1. PROCESSO.

Processo Nº 1003296-32.2023.8.26.0123

Classe: Carta Precatória Cível / Valor da Execução / Cálculo / Atualização.

Exeqte: Ademar Cardoso.

Exectdo: Eva da Silva.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

A Perícia vem através do presente, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP sob nº 114.339-f, Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 19.450, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Capão Bonito – SP, tendo como Objetivo a Avaliação do Imóvel indicado nos autos do presente Processo.

O Imóvel é Objeto Matrícula número 15.072 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP, Inscrito junto a Municipalidade sob o nº 01.02.067.0445.001-8 Cadastro do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU).

Através da Vistoria Técnica, considerar as reais condições do Imóvel, no que concerne ao seu estado atual, localização, identificar benfeitorias, características, constatar estado físico, conservação de benfeitorias se existentes, efetuar análise documental, e Informar o seu valor frente ao Mercado Imobiliário de Capão Bonito – SP.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

Conforme descrito nos autos bem como junto a Matrícula de Registro do Imóvel, caracterizado um Terreno com as seguintes descrições:- *“UM TERRENO FORMADO POR PARTE DO LOTE 1A, DA QUADRA 05, SETOR 08, SITUADO A RUA AURÉLIO MONTICELLI, LADO ÍMPAR, ESQUINA COM A RUA ANTONIO MESSIAS DE FREITAS, NA VILA SÃO JUDAS TADEU, NESTA CIDADE, COM OS CARACTERÍSTICOS SEGUINTE: PWLA FRENTE EM ALINHAMENTO COM A RUA AURÉLI MONTICELLI, MEDE 12,00 (DOZE) METROS, E 50 (CINQUENTA) CENTIMETROS, PELO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O RERRENO FAZENDO DIVISA COM A RUA ANTONIO MESSIAS DE FREITAS MEDE 15 (QUINZE) METROS, PELO LADO ESQUERDO FAZENDO DIVISA COM A PROPRIEDADE DE SILVIO MACHADO MEDE 11 (ONZE) METROS, E*





fls. 76

FINALMENTE PELOS FUNDOS, FAZENDO DIVISA COM TERRENO DE HÉLIO AUGUSTO DE LIMA MEDE 12 (DOZE) METROS E 80 (OITENTA) CENTÍMETROS, ENCERRANDO A ÁREA DE 163,50 M² (CENTO E SESSENTA E TRÊS METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS)”.

4. FATORES LIMITANTES.

Não foi identificado nenhuma restrição, ou qualquer tipo de incentivo que possa influenciar na Liquidez do Imóvel em Avaliação, porém apresenta as seguintes ressalvas:

O Imóvel possui uma área construída, sendo uma casa residencial, o qual não se encontra devidamente averbada junto a Matrícula de Registro do Imóvel.

Fator que pode vir a gerar depreciação de Valor de Mercado, tendo em vista, custos e prazos com devidas regularizações, tais como: Aprovação de Projeto e Habite-se junto a Municipalidade, Certidão de INSS junto a Receita Federal e Averbações junto ao Registro de Imóveis e Anexos da Comarca sede do Imóvel.

5. CLASSIFICAÇÃO NBR 12721.

Conforme Vistoria Técnica no Imóvel em Avaliação, bem como identificação do padrão de construção e dependências, o imóvel possui a seguinte classificação dentro das Normas Técnica nº 17721:2006 da ABNT:

R1-N Residência unifamiliar padrão Normal.

6. ANALISE DO LOCAL.

Vila São Judas Tadeu, perímetro Urbano do Município de Capão Bonito - SP, constatado *in loco* características que atribuem ao local padrão econômico social médio/baixo, com predominância de Imóveis Residenciais de Padrão Médio e Baixo.

Possui melhoramentos públicos, pontos de apoio, comércios nas proximidades.





fls. 77

7. RESUMO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

Trata-se de uma Ação Cível, Carta Precatória Cível, sendo este Perito nomeado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito para Avaliação do Imóvel Objeto da presente lide.

Conforme determinam as NBR nº 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como agendamento nos autos *Certidão de fls. 71*, este signatário compareceu no Imóvel em Avaliação no dia 11 de Março de 2.024, para a devida Vistoria Técnica como segue:

Compareci no Local do Imóvel, situado a Rua Aurléio Monticelli, nº 425, na referida data de agendamento às 10h00mm, sendo Recepcionado no Local pela Sra. Eva da Silva, a qual informou que não tinha conhecimento da Perícia agendada, porém autorizou o acesso ao imóvel e acompanhou a Vistoria Técnica do Imóvel;

Ocupante do Imóvel: Sra. Eva da Silva;

Realizada a Vistoria Técnica, foi identificando o Imóvel com as seguintes características:

7.1. Do Imóvel:

7.1.1. Área de Terreno: Conforme consta junto a Matrícula de Registro do Imóvel já descrita, foi devidamente constatado no local, que o Terreno compreende a Área Total de 163,50 metros quadrados;



Croqui Ilustrativo de situação atual do Terreno, (Software Google Earth).



fls. 78

7.1.2. Tipo de Solo e Topografia:

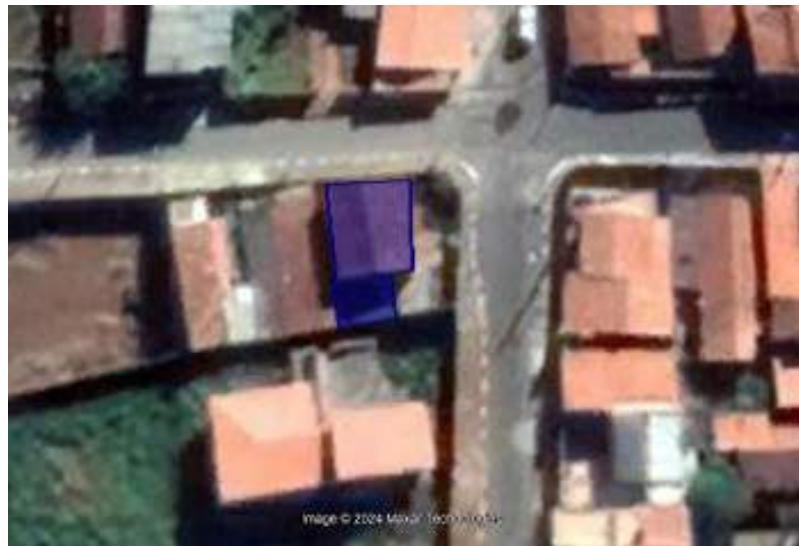
De Solo superficial seco;

De topografia plana, no nível do logradouro, com declive para os fundos;

7.1.3. Benfeitorias: Conforme Vistoria Técnica realizada foram identificadas Benfeitorias seguintes:

Uma Casa residencial tipo sobrado, construída em alvenaria, pisos e revestimentos cerâmicos, portas em madeira e metálica, janelas e esquadrias em madeira e metálicas, possuindo 97,00 m² no pavimento térreo, sendo uma sala, copa/cozinha, banheiro social, lavanderia, garagem e quintal;

Pavimento superior com 73,00 m², contendo: três dormitórios, hall e banheiro social, pavimento superior construído em alvenaria, pisos e revestimentos cerâmicos, coberto com telhas de cerâmica, forro em material PVC, portas em madeira, janelas e esquadrias em madeira.



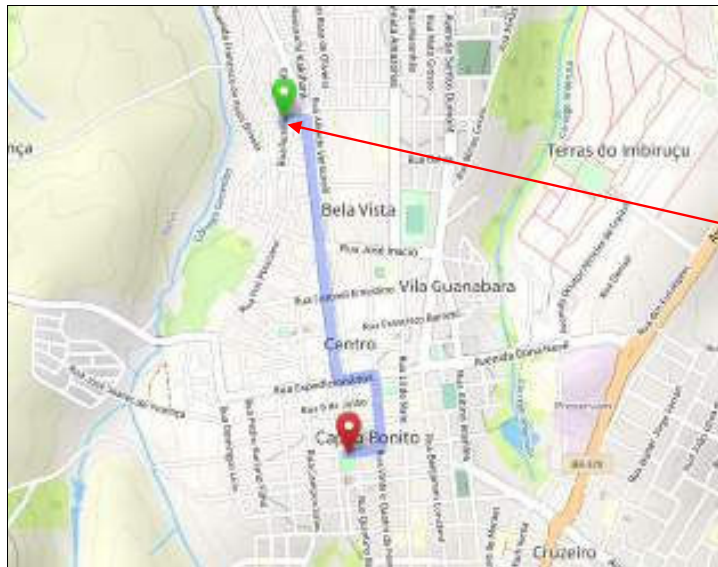
Croqui ilustrativo de situação atual do Terreno/Área Construída, (Software Google Earth).

7.1.4. Localização: Localizado a Vila São Judas Tadeu, Perímetro Urbano do Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, distante a 1,8 quilômetros do Centro da Cidade, situado em via que possui melhoramentos públicos, conforme croqui de acesso e localização a seguir:





fls. 79



Croqui ilustrativo de acesso e localização.

7.2. Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando:

Conforme vistoria realizada o relatório fotográfico do Imóvel Avaliando é composto pelas fotografias a seguir, feitas no dia 11 de Março de 2.024.



Foto 01: Vista Fachada para a Rua Aurélio Monticelli;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 80



Foto 02: Vista Logradouro, lado direito;



Foto 03: Vista Logradouro, lado esquerdo;



Foto 04: Vista Logradouro Rua Antônio Messias de Freitas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELLES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WC/PB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 81



Foto 05: Vista interna.



Foto 06: Vista interna.





fls. 82



Foto 07: Vista interna, Quintal.



Foto 08: Garagem e Lavanderia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELLES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 83



Foto 09: Copa/Cozinha.



Foto 10: Copa/Cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELLES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 84



Foto 11: Sala.



Foto 12: Sala





fls. 85



Foto 13: Detalhe, laje.



Foto 14: Detalhe, piso cerâmico.





fls. 86



Foto 15: Dormitório 01.



Foto 16: Dormitório 02.





fls. 87



Foto 17: Dormitório 3.



Foto 18: Banheiro Social.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELLES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 88



Foto 19: Detalhe, Forro PV (pavimento superior).



Foto 20: Detalhe, Piso cerâmico (pavimento superior).





fls. 89

7.3. Relatório Final da Vistoria.

Finalizada a descrição sintética do Imóvel Avaliando no quadro de resumo, sendo descrito todos os detalhes identificados, bem como apresentado o devido relatório fotográfico presente;

Á área de Terreno do Imóvel em Avaliação foi devidamente identificada, conforme a sua documentação e cadastro Municipal.

Possui benfeitorias uma casa residencial, totalizando 170,00 metros quadrados, devidamente descritas e detalhadas no seu quadro de resumo, quais apresentam regular estado de conservação, não foi identificado nenhum problema estrutural, trincas, rachaduras ou fissuras que venham a comprometer o uso do imóvel, porém com necessidades de reformas e reparos importantes tendo em vista vida útil e falta de manutenção, que serão devidamente homogeneizadas através de metodologia apropriada;

Assim descritos todos os detalhes do Imóvel, passando a seguir com o andamento dos trabalhos e avaliação do imóvel.

8. METODOLOGIA.

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel envolvido para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

As características detectadas foram descritas no resumo do Imóvel.

A avaliação da área tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas suas imediações, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística dos dados coletados por Amostras de Mercado.

As amostras são compostas por elementos extraídos do mercado, encontram-se relacionadas no campo de Pesquisas de Mercado e em anexo, obtidas por consultas nas adjacências do local ou por anúncios divulgados.

Para o trabalho desenvolvido considerou que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.





fls. 90

8.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

Adotou-se o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes dentro da mesma região em que se situa o imóvel em avaliação, visto que os elementos referenciais encontram-se o mais próximo possível do Imóvel.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Campo de Pesquisas de Mercado do presente trabalho.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento dos Elementos Comparativos, será empregado o método com a devida homogeneização dos fatores, aplicando-se a Análise pela média, com limite de $\pm 20\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

09. RIGOR.

Pelo número de elementos comparativos $3(K+1)$, o nível de rigor é Normal e o grau estabelecido é igual a I.

10. PESQUISAS DE DADOS DE MERCADO.

Em atendimento as NBR 14653-2 da ABNT, os Elementos utilizados (Elementos Comparativos) para compor o valor de mercado do Imóvel objeto desta avaliação são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 08 de Março de 2.024 e 11 de Março de 2.024, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis do Município sede do Imóvel em Avaliação.

Foram definidos filtros de pesquisa para: Imóveis dentro da mesma Região Geoeconômica, Vila São Judas Tadeu e Bairros próximos dentro das mesmas características tendo como parâmetro Imóveis dentro do mais próximo perfil para a Avaliação, respeitando ainda o tamanho, características e condições de mercado.





fls. 91

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01.

Fonte de Consulta: Marcio Mariano Negócios Imobiliários , CRECI-SP nº 32.975-J – Rua Silva Jardim, nº 773 – Centro, Capão Bonito – SP, Telefone (15)3542 3780 (15)99732 5626

Imóvel Anunciado à Venda: Rua Virgílio Lirio de Almeida, nº 43, Vila Bela Vista, Capão Bonito/SP, à 300,00 metros do Imóvel em Avaliação;
<https://www.marciomariano.com.br/casa-bela-vista-600.html>

Imóvel à Venda: Trata-se de um Imóvel Residencial com terreno de aproximadamente 180,00 m² e área construída de aproximadamente 79,60 m², contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem e quintal.

Área de Terreno: 180,00 m; **Área Construída:** 79,60 m²;

Valor: R\$ 180.000,00 (Anunciado pela Imobiliária indicada);

Homogeneização do Elemento nº 1

AT (m²): 180,00; FTopo: 1.0; AC (m²): 79,60; VO: R\$ 180.000,00; FO: 0,9;
CUB R1-N: R\$ 2.178,20 (Fev/24) Fator Depreciação: -34,10%

$R\$ 2.178,20 \times 79,60 \text{ m}^2 = R\$ 173.384,72$

$R\$ 173.384,72 - 34,10 \% = R\$ 114.260,53$

$R\$ 180.000,00 - R\$ 114.260,53 = 65.739,47$

$\frac{R\$ 65.739,47}{180,00 \text{ m}^2} = R\$ 365,21$

R\$ 365,21 valor do metro quadrado do Terreno.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02.

Fonte de Consulta: Marcio Mariano Negócios Imobiliários , CRECI-SP nº 32.975-J – Rua Silva Jardim, nº 773 – Centro, Capão Bonito – SP, Telefone (15)3542 3780 (15)99732 5626

Imóvel Anunciado à Venda: Rua João Branco, S/nº, Vila São Judas Tadeu, Capão Bonito/SP;
<https://www.marciomariano.com.br/terreno-na-sao-judas-tadeu-569.html>

Trata-se de um terreno com uma área de 269,50 metros quadrados, de topografia com leve declive para os fundos, situado no mesmo Bairro do Imóvel em Avaliação.

Área de Terreno: 269,50 metros quadrados;

Valor: R\$ 78.000,00 (Anunciado Pela Imobiliária acima indicada);

Homogeneização do Elemento nº 2

AT (m²): 269,50; FTopo: 1.0; AC (m²): 00,00; VO: R\$ 78.000,00; FO: 0,90;

$\frac{R\$ 78.000,00}{269,50 \text{ m}^2} = R\$ 289,42$

R\$ 289,42 valor do metro quadrado do Terreno.



fls. 92

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03.

Fonte de Consulta: Porthal Imóveis Consultoria, CRECI-SP nº 34.601-J – Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro, Capão Bonito – SP, Telefone (15)3542 2503 (15)99736 2711.

Imóvel Anunciado a Venda: Rua João Brásio de Andrade, Vila Bela Vista, Capão Bonito/SP, distante a 700,00 metros do Imóvel em Avaliação;
<https://porthalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-bela-vista-em-capao-bonito-sp/413>

Trata-se de um Imóvel Residencial com um terreno de 274,00 metros quadrados e 102,00 metros quadrados de área construída, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, edícula com um dormitório, cozinha e banheiro.

Área de Terreno: 274,00 m²; **Área Construída:** 102,00 m²

Valor: R\$ 180.000,00 (Anunciado pela Imobiliária acima indicada);

Homogeneização do Elemento nº 3

AT (m²): 274,00; FTopo: 1.0; AC (m²): 102,00; VO: R\$ 180.000,00; FO: 0,9;
CUB R1-B: R\$ 1.801,10 (Fev/24) Fator Depreciação: -44,10%

$R\$ 1.801,10 \times 102,00 \text{ m}^2 = R\$ 183.712,20$

$R\$ 183.712,20 - 44,10 \% = R\$ 102.695,11$

$R\$ 180.000,00 - R\$ 102.695,11 = 77.304,89$

$\frac{R\$ 77.304,89}{274,00 \text{ m}^2} = R\$ 282,13$

R\$ 282,13 valor do metro quadrado do Terreno.

11. AVALIAÇÃO - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.

Esta pesquisa retornou valores de ofertas de mercado atualmente vigentes na mesma região geoeconômica do Imóvel em Avaliação, que denominamos de Elementos Comparativos.

Conforme determina a NBR nº 14.653/2 da ABNT, para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de dados de mercado, o Quadro de Resumo a seguir apresenta e individualiza estes elementos listados de (1 a 3), que serão devidamente homogeneizadas através dos métodos apropriados.

Sendo assim, os valores e condições descritos neste quadro foram as referencias em torno do qual os cálculos de avaliação serão realizados:



fls. 93

1) Ident: Laudo Técnico Solicitante: TJSP - 1ª VC - CB - SP
Lograd.: Rua Aurélio Monticelli Nº: 429 Complemento:
Bairro: Vila São Judas Tadeu Cidade: Capão Bonito Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Orig.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/m2)
1	66.739,47	180,00	365,22	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	328,70
2	78.000,00	269,50	289,42	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	260,48
3	77.304,89	180,00	429,47	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	386,52

F1: Oferta

F2: Topografia

F3: Testada

F4: Profundidade

F5: Frente

F6: Localização

3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:

Número de amostras (Ud):	3
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	260,48
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	386,52
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	975,70
Amplitude total (R\$/m2):	126,04
Média aritmética (R\$/m2):	325,23

Onde:

- a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$
b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado
c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$





fls. 94

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 20,00 %

Am	Vh (R\$/m ²)	D (%)
1	328,70	1,06
2	260,48	19,91
3	398,52	18,84

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/m²)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:

Todas as Amostras são Válidas.

5) CAMPO DE ARBITRIO:

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m²) = 260,19

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/m²) = 325,23

LAu = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m²) = 390,28

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 163,50

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 325,23

Diante dos valores obtidos na Homogeneização dos Elementos, temos que o Valor do Metro Quadrado do Terreno para a Região Geoeconômica do Imóvel Avaliando é de R\$ 325,25 (Trezentos e Vinte e Cinco Reais e Vinte e Três Centavos).

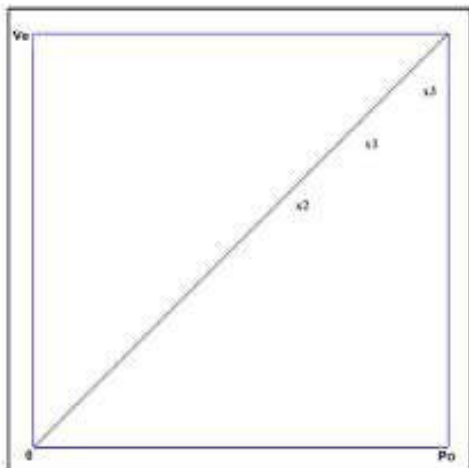




fls. 95

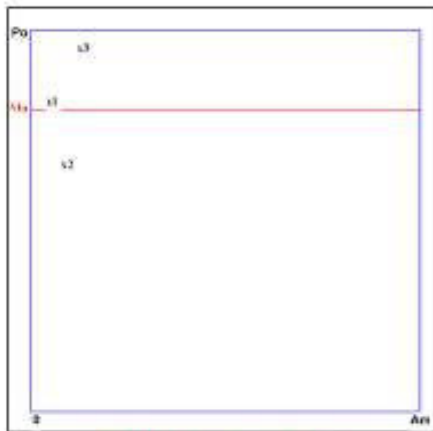
Gráficos:

Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m²)	Ve(R\$/m²)	Var.
1 -	365,22	329,70	0,90
2 -	269,42	292,48	0,00
3 -	429,47	335,52	0,00

Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

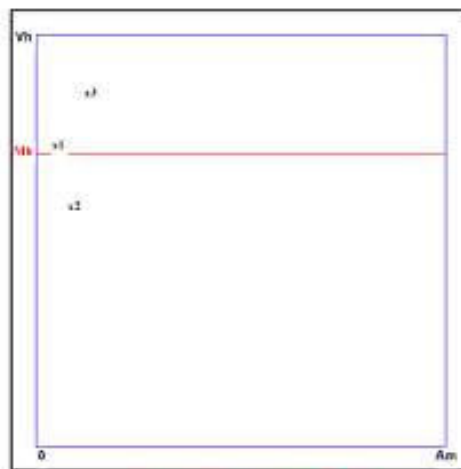


Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 361,37

Po = Preços observados,
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m²)	Do(R\$/m²)	Do(%)
1 -	365,22	3,647	1,00
2 -	269,42	71,947	19,91
3 -	429,47	68,100	18,94

Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 325,23

Vh = Valores Homogeneizados,
Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	329,70	3,468	1,00
2 -	292,48	64,752	19,91
3 -	335,52	61,280	18,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 96

11.2. AVALIAÇÃO – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS IA.

• VALOR DO TERRENO (VT)

Para se determinar o Valor do Terreno (VT) do Imóvel Avaliando, aplicam-se os fatores de forma. No caso, será considerado apenas o Fator de Topografia (FTopo), tendo em vista que o Terreno do Imóvel Avaliando é regular no formato retangular, dentro dos padrões de medidas, assim sendo:

F_{topo}: 1,0; VT m² R\$ 325,25 AT: 163,50 m²

- R\$ 325,25 x 1,0 = R\$ 325,25 M²
- R\$ 325,25 x 163,50 m² = R\$ 53.178,37

R\$ 53.178,37 VT (Valor do Terreno).

• VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (VC)

Conforme Vistoria Técnica, foi Identificado *in-loco*, que o Imóvel Avaliando possui uma Área Construída com 170,00 metros quadrados, de Padrão Residencial Normal;

O valor do metro quadrado das benfeitorias foi identificado segundo pesquisa junto ao mercado de construção civil tendo como base o CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) onde conforme a vistoria técnica no Imóvel Avaliando, bem como já descrito em seu resumo, o Imóvel em Avaliação apresenta depreciações e necessidade de Reformas e Reparos Importantes, com o seguinte coeficiente de depreciação de -42,20%, conforme enquadramento cartesiano 20-f da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, o qual, assim passamos a seguir com a devida depreciação bem como ajuste do valor da VC Área Construída:

AC: 170,00m² CUB-R1-N R\$ 2.187,20/m² Fator Depreciação: 110%

- R\$ 2.187,20 x 170,00 m² = R\$ 371.824,00
- R\$ 371.824,00 – 42,20 % = R\$ 214.914,27
- R\$ 214.914,27

R\$ 214.914,27 VC (Valor das Construções e Benfeitorias).





fls. 97

• VALOR GLOBAL (VG)

Diante dos valores até aqui definidos e devidamente homogêneos, do metro quadrado do Terreno bem como da Área Construída passamos a conclusão do Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação:

VT (Valor do Terreno) VC (Valor das Construções e Benfeitorias)

VT: R\$ 53.178,37; VC R\$ 214.914,27;

➤ R\$ 53.178,37+ R\$ 214.914,27 = R\$ 268.092,64

R\$ 268.092,64 Valor Global.

12. CONCLUSÃO.

Esta avaliação foi elaborada com estrita observância aos postulados constantes nas normas vigentes (ABNT e COFECI/CRECI), portanto, diante de todos os critérios ora demonstrados e das condições do mercado imobiliário atual, concluo que o Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação é de **R\$ 268.092,64 (Duzentos e Sessenta e Oito Mil e Noventa e Dois Reais e Sessenta e Quatro Centavos);**

Desta forma encerro o presente Laudo em 19 paginas, mais anexos.

13. ENCERRAMENTO - QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL.

Nivaldo Guelfes Júnior, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, Perito nomeado nos autos, Avaliador de Imóveis, inscrito Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob nº 114.339-f, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 19.450.

Capão Bonito, 11 de Março de 2.024.

- ASSINADO ELETRONICAMENTE -

Nivaldo Guelfes Junior

CRECI 114.339-F

CNAI 19.450

CPF 297.068.618-07

RG 41.749.261-3





fls. 98

14. Anexos.

MATRICULA Nº 15.072 REGISTRO GERAL LIVRO 2	Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis do Estado	MATRICULA Nº 15.072 Ficha Nº 01 Capão Bonito, 11 de outubro de 2.005 O/Car
	Denominação / Localização: " RUA AURÉLIO MONTICELLI, lado ímpar, esquina com o lado par da RUA ANTONIO MESSIAS DE FREITAS, na VILA SÃO JUDAS TADEU	
Distrito: CAPÃO BONITO Município: CAPÃO BONITO Comarca: CAPÃO BONITO		
REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador	IMÓVEL. Um terreno formado por parte do lote 1 A, da Quadra 05, Setor 08, situado à Rua Aurélio Monticelli, lado ímpar, esquina com o lado par da Rua Antonio Messias de Freitas, na Vila São Judas Tadeu, nesta cidade, com os característicos seguintes: pela frente em alinhamento da Rua Aurélio Monticelli, mede doze (12) metros e cinquenta (50) centímetros; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno e fazenda divisa com a rua Antonio Messias de Freitas, mede quinze (15) metros, pelo lado esquerdo, fazendo divisa com propriedade de Silvio Machado, mede onze (11) metros; e finalmente pelos fundos fazendo divisa com terreno de Hélio Augusto de Lima, mede doze (12) metros e oitenta (80) centímetros; encerrando a área de 163,50 m ² (cento e sessenta e três metros e cinquenta decímetros quadrados). - Inscrição Cadastral Municipal nº 01.02.067.0445.001-8 PROPRIETÁRIO: HÉLIO AUGUSTO DE LIMA, portador da CI-RG nº 5.678.729-SSP/SP e do CPF. Nº 037.182.088-06, brasileiro, desquitado, construtor, residente e domiciliado à Rua Campos Sales, nº 1.316, nesta cidade. - TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 11.423, desmembrada em 16 de outubro de 1.989. - O Oficial Registrador <i>[Assinatura]</i> Emols: R\$4,97 --	
	R - 01 - M - 15.072 - Por escritura de venda e compra lavrada em 19 de abril de 2.001 no Tabelião de Notas local, livro 03, páginas 397/398, protocolada sob nº 12.079, em 24 de setembro de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi transmitido por seu proprietário HÉLIO AUGUSTO DE LIMA, supra qualificado, pelo preço de um mil reais (R\$1.000,00) à EVA DA SILVA, portadora da CI - RG. nº 8.853.543-SSP-SP e do CPF. nº 835.423.708-78, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada à Rua Aurélio Monticelli, nº 425, nesta cidade. = Inscrição Cadastral Municipal nº 01.02.067.0445.001-8. Valor venal atribuído pela Municipalidade: R\$32.069,12 = Capão Bonito, 11 de outubro de 2.005. - A Escrevente Autorizada <i>[Assinatura]</i> Emols: R\$312,87	
MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO Estado de São Paulo	R - 02 - M - 15.072 - Em atenção ao Ofício nº 4212/2021- JPP, expedido em 16 de dezembro de 2.021, assinado digitalmente pela Escrivã Vilma Otovis Bonfante, na cidade de Curitiba - Paraná, por ordem do M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, nos Autos de Cumprimento de Sentença - processo nº 0034936-08.2015.8.16.0001, que fica arquivado, movida por ADEMAR CARDOSO, inscrito no CPF-MF sob nº 167.309.339-68, em relação aos executados EVA DA SILVA, inscrita no CPF-MF sob nº 835.423.708-78, JAQUELINE SIMONE SOUZA MIRANDA, inscrita no CPF-MF sob nº 005.262.399-80 e RENATO DA SILVA MIRANDA, inscrito no CPF-MF sob nº 027.419.769-37, FICA PENHORADO, o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R-01, de propriedade de EVA DA SILVA, supra qualificada, para garantir o valor da dívida de R\$93.000,51 (noventa e três mil reais e cinquenta e um centavos). Protocolado sob nº <i>[Assinatura]</i> (CONTINUA DO VOTO)	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUEFFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código CX66VDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 99

 Matrícula Nº 072 Ficha 01 verso		REGISTRO GERAL LIVRO 2	
44.209, em 02 de março de 2.023. Capão Bonito. 20 de março de 2.023. A Escrevente Autorizada <u>mpf</u> (Maria de Fátima Rosa).			
Emols: R\$161,19. (20% das custas).--		PAL – EG – RM – CMF	
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 21,51			
		MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO Estado de São Paulo em www.registrado.com REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador	
(continua na Ficha nº)			

SOLICITADO POR: NIVALDO JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 096/116-** DATA: 05/03/2024 14:55:46 - VALOR: R\$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELLES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 100

Prefeitura Municipal de Capão Bonito
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

ILSoft

Registro Cadastral						
Nº DO ATENDIMENTO	AVISO DE LICITAÇÃO	ZONA	BARRIO	DATA CADASTRO	DATA ATUALIZAÇÃO	
7221	01.02.067.0445.001	ZONA ÚNICA	SÃO JUDAS TADEU	11/01/2009	25/10/2024	
TRILHO 8	SETOR	QUADRA	LOTIZAÇÃO	DATA DO REGISTRO	DATA DE SE	DATA DE ATUALIZAÇÃO
	SETOR DOIS	02				11
Proprietário						
NOME						
EVA DA SILVA						
CPF/CNPJ	RG	DT	ENDREÇO RESIDENCIAL	ENDREÇO COMERCIAL		
835.423.508-79			SP-SSP			
Contribuinte(s)/Compromissários						
NOME						
EVA DA SILVA						
CPF/CNPJ	RG	DT	ENDREÇO RESIDENCIAL	ENDREÇO COMERCIAL		
835.423.508-79			SP-SSP			
Localização da Unidade Imobiliária						
LOGRADOURO	NÚMERO	QUADRA	LOTIZAÇÃO	QUADRA	LOTIZAÇÃO	
RUA AURELIO MONTECELI	425		05	05	05	
COMPLEMENTO	ENDREÇO	ANDAR	DEPARTAMENTO	DEPARTAMENTO	DEPARTAMENTO	
RG-8.871.543						
INSCRIÇÃO DE IMÓVEL						0004119
INSCRIÇÃO DE IMÓVEL						0004119
Endereço de Entrega à Definir						
NOME						
AURELIO MONTECELI 425						
ENDREÇO	CEP	ANDAR	DEPARTAMENTO	COMPLEMENTO		
CAPÃO BONITO SP	13030-000			RG-8.871.543		
Dados Informacionais						
USC	ALÍQUOTA	VALOR VENAL TOTAL	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA TERRENO		
SEM ISENÇÃO	0,50	2.202.224,43	0,00	6.63,80		
Terreno						
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500
Características do Terreno						
SITUAÇÃO			SITUAÇÃO			
MAIS DE UMA FRENTE			MAIS DE UMA FRENTE			
PERFIL			PERFIL			
PLANO			PLANO			
SOLO			SOLO			
FIRME			FIRME			
OCUPAÇÃO			OCUPAÇÃO			
CONSTRUÍDO			CONSTRUÍDO			
PATRIMÔNIO			PATRIMÔNIO			
PARTICULAR			PARTICULAR			
UTILIZAÇÃO			UTILIZAÇÃO			
RESIDENCIAL			RESIDENCIAL			
MURO - CALÇADA			MURO - CALÇADA			
LANÇAMENTO			LANÇAMENTO			
CONJUNTO			CONJUNTO			
CERCA MURO			CERCA MURO			
DOIS			DOIS			
OPCIONAL3			OPCIONAL3			
DOIS			DOIS			
OPCIONAL4			OPCIONAL4			
TRES			TRES			
Serviços e Equipamentos						
COLETA DE LIXO						
CONSERVAÇÃO DE VIAS						
ILUMINAÇÃO PÚBLICA						
MEIO FIO						
PAVIMENTAÇÃO						
SANEAMENTO						
Construção nº 1						
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
163,80	163,80	163,80	163,80	163,80	163,80	163,80
Características da Construção						
ALINHAMENTO			ALINHAMENTO			PONTE
RECUBERTA			RECUBERTA			ESTRUTURA - CONCRETO
LOCALIZAÇÃO			LOCALIZAÇÃO			PISO - CERÂMICO
POSICAO			POSICAO			REVESTIMENTO - PINTURA
CONSERVAÇÃO			CONSERVAÇÃO			INST SANITARIA - INTERNO
Terminais						
COLETA DE LIXO			COLETA DE LIXO			30,96
CONSERVAÇÃO DE VIAS			CONSERVAÇÃO DE VIAS			49,84
EMOLUMENTOS			EMOLUMENTOS			17,68
IMPOSTOS			IMPOSTOS			601,12
TOTAL			TOTAL			871,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUEFFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código CX66vYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D



fls. 101

Setor de Economia



Boletim Econômico - Fevereiro de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/23	174,62	0,00	-0,08	8,31	166,62	0,04	0,04	10,36	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,96	-0,56	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,76	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,26	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,67	1,12	163,13	1,11	1,11	4,27
jun/23	176,21	0,61	1,99	2,96	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	176,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,68	5,19	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,90	2,72
ago/23	176,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,90	2,66
set/23	176,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,98	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,90	2,66
out/23	176,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,91	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	176,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	176,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	176,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,07	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	176,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais*)	972,67	53,20
Material	802,05	43,86
Despesas Administrativas	53,76	2,94
Total	1.828,48	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,53%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto				
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês			
R-1	1.801,70	0,13	R-1	2.167,20	0,08	R-1	2.876,78	0,15
PP-4	1.660,80	0,16	PP-4	2.065,97	0,13	R-6	2.160,92	0,15
R-8	1.613,39	0,15	R-8	1.828,48	0,11	R-16	2.341,69	0,19
PI6	1.241,61	0,23	R-16	1.776,65	0,14			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.124,42	0,17	CAL-8	2.252,05	0,18
CSL-8	1.834,89	0,12	CSL-8	1.960,30	0,14
CSL-16	2.445,22	0,13	CSL-16	2.635,46	0,13
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.929,28	0,03			
GI	1.044,87	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 6.3.5 da NBR 12.721/06.

Fonte: Sicon/SindusCon-SP

1



fls. 102

Setor de Economia



Boletim Econômico - Fevereiro de 2024(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, fevereiro de 2024		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,49	0,00
Pedreiro	10,36	0,00
Carpinteiro	10,43	0,00
Armador	10,62	0,00
Eletricista	10,86	0,00
Encanador	10,68	0,00
Pintor	10,76	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, fevereiro de 2024		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	62,59	0,00

Fonte: Seccon/SindusCon-SP

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUFFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 18:09, sob o número WCPB24700081015
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003296-32.2023.8.26.0123 e código KCx6oYDT.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6K Z78FU VMVB3 ASH8D





fls. 103

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

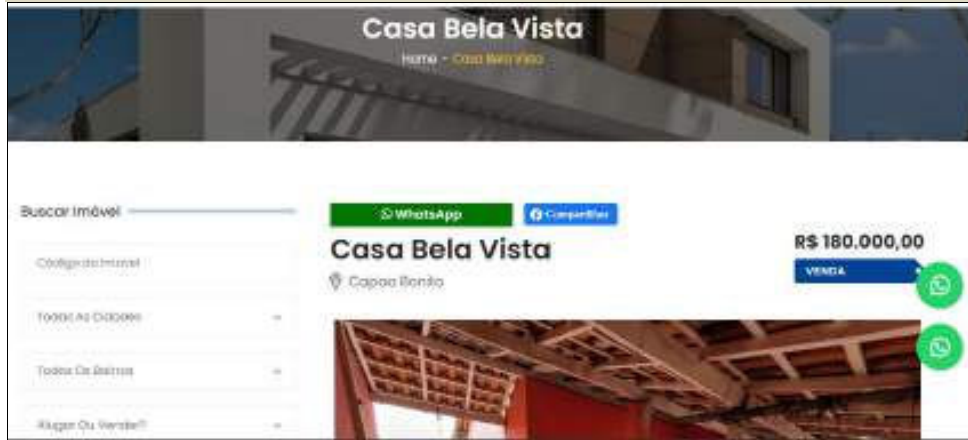
H = Reformas de Grande Porte



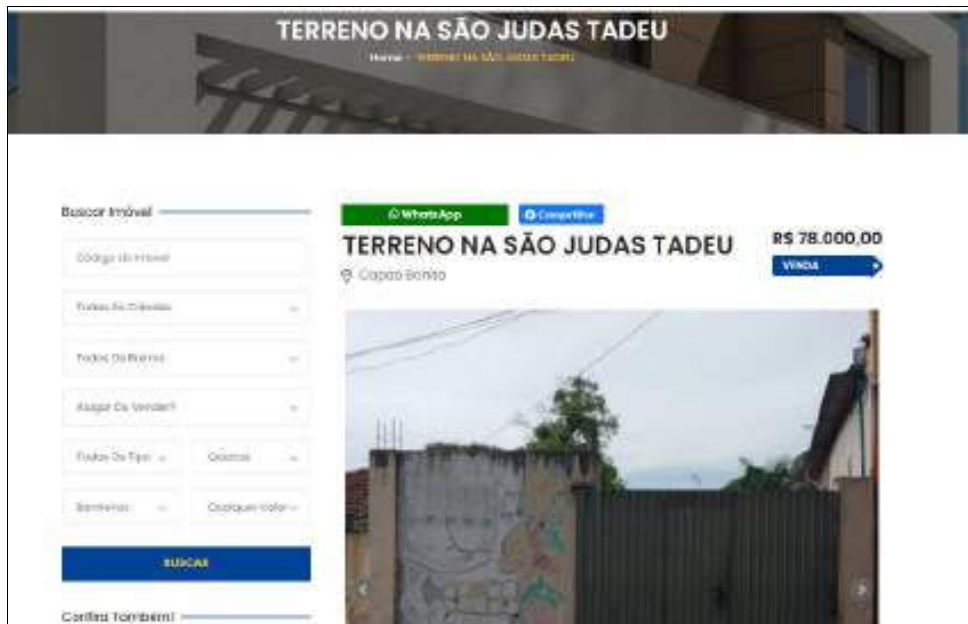
fls. 104

16. Referencias.

ELEMENTOS COMPARATIVOS.



<https://www.marciomariano.com.br/casa-bela-vista-600.html>



<https://www.marciomariano.com.br/terreno-na-sao-judas-tadeu-569.html>





fls. 105



<https://porthalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-bela-vista-em-capao-bonito-sp/413>

